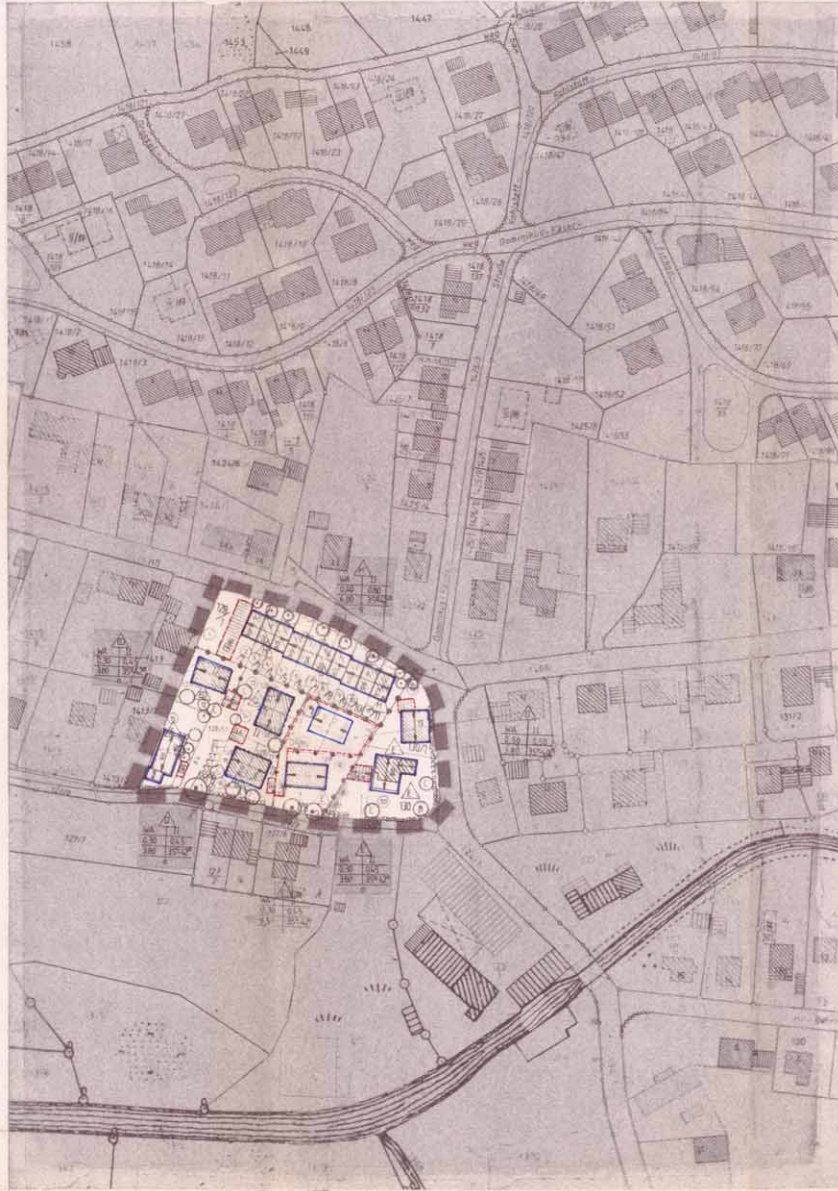


BEBAUUNGSPLAN "KOHLSSTATTFELD 1A" GEMEINDE ALLERSHAUSEN LANDKREIS FREISING

FLUR NR. 128, 128/1 - 128/11, 128/13, 128/14, 129, 130, 130/1



DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DSE §2 ABS.1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.10.1990 (BGBl.I S.127) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl.NR.3 S.58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS



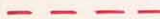


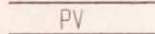

S A T Z U N G

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIENPLÄNE.

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES IST DER GRÜNORDNUNGSPLAN

2.0.0 P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

2.1.0 P L A N Z E I C H E N F Ü R F E S T S E T Z U N G E N

- 2.1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 2.1.2  BAUGRENZEN
- 2.1.3  UMGRENZUNG FÜR GARAGEN UND DOPPELGARAGEN, TIEFGARAGEN
- 2.1.4  FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE
- 2.1.5  UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG
- 2.1.6  PRIVATWEG
- 2.1.7  STELLPLÄTZE
- 2.1.8 NUTZUNGSSCHABLONE (ART UND MASS DER NUTZUNG, BAUWEISE)

BAUWEISE (Z.B. H)	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG Z.B. WA	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z.B. II
MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL Z.B. 0.30	MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL Z.B. 0.45
MAX. WANDHÖHE Z.B. 3.80 m	DACHNEIGUNG Z.B. 35° - 42°

BAUWEISE Z.B. o

2.1.9 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET

2.1.10 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II= ZWEI VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT,

2.1.11 BAUWEISE

o = OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BauNVO

g = GESCHLOSSENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BauNVO



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG


2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.2.1  GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

2.2.2  VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

2.2.3  VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

2.2.4  FLURNUMMER

2.2.5  VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER

2.2.6  ALTBEBAUUNG (WOHNGEBÄUDE)

2.2.7  ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)

3.0.0 F E S T S E T Z U N G DURCH TEXT

3.1.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1.1 DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE WIRD ÜBER OK GELÄNDE IM EINGANGSBEREICH GEMESSEN.

DIE OK ROHDECKE (KELLERDECKE) IST BIS MAX. 35 CM ÜBER FERTIGEM STRASSENIVAU ZU ERRICHTEN.

3.1.2 FESTSETZUNG DER GRZ-OBERGRENZE

DIE MAX. ZULÄSSIGE ANZAHL DER WE.
JE DOPPELHAUSHÄLFTE IST 1 WE ZULÄSSIG.

3.1.3

PARZ.NR.	WE BESTAND	MAX.ZULÄSSIG WE	GRZ
2	1	1	0.38
3	1	1	0.38
4	1	1	0.37
5	1	1	0.35
6	1	1	0.35
7	1	1	0.37
8	1	1	0.37
9	1	1	0.38
10	1	1	0.38
11	1	1	0.26
12	2	1	0.33
13	1	1	0.24
14	1	1	0.23
15	1	1	0.29
16	1	1	0.29
17	1	1	0.29
18	8	2	0.23
18b	1	1	0.25
18c	1	1	0.25
19	1	2	0.20
20	2	3	0.15

3.2.0 Ü B E R B A U B A R E GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

3.2.1 DOPPELGARAGEN MÜSSEN AUF DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMENGEBAUT WERDEN. VON EINER GRENZBEBAUUNG KANN ABGEWICHEN WERDEN, WENN EIN GRENZABSTAND VON 3.00 M EINGEHALTEN WIRD.

3.2.2 FÜR DOPPELGARAGEN IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, FIRSTRICHTUNG UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN. (WIE WOHNHAUS)

3.2.3 SOWEIT GARAGEN, WIE IN DIESEM BEBAUUNGSPLAN EINGETRAGEN, AN DER SEITLICHEN ODER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGESEHEN SIND, IST GRENZBEBAUUNG VORGESCHRIEBEN.

3.3.0 ÄUSSERE GESTALTUNG

- 3.3.1 DACHFORM: SATTELDACH (EINSCHL. GARAGEN)
DACHDECKUNG: ZIEGELWARE NATURROT UND BETONDACHSTEINE NATURROT
- 3.3.2 DOPPELHÄUSER UND ZUSAMMENHÄNGENDE HAUSGRUPPEN SIND
IN DER FASSADE EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
- 3.3.3 DIE HAUSKÖRPER SIND IM GRUNDRISS KLAR RECHTECKIG AUSZUBILDEN.
- 3.3.4 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL NUR BIS 30cm UND AN DER TRAUFE
NUR BIS ZU 50 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT.
- 3.3.5 BALKONÜBERDACHUNG SIND BIS ZU EINER TIEFE VON 1.20 m ERLAUBT.
- 3.3.6 DACHAUFBAUTEN (ZWERCHGAUBEN, TRAUFGIEBEL UND DACHGAUBEN) SOWIE
DACHÖFFNUNGEN SIND IN DER SUMME IHRER BREITEN JE DACHSEITE
BIS ZU 1/4 DER HAUSLÄNGE ZULÄSSIG.
- 3.3.7 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH GLATT ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH
MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

3.5.0 EINFRIEDUNGEN

- 3.5.1 GESCHLOSSENE MAUERN ALS EINFRIEDUNG SIND NICHT ZUGELASSEN.
- 3.5.2 ALS EINFRIEDUNG ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR HOLZLATTENZÄUNE ZUGELASSEN.
HÖHE MAX. 1.00 m ÜBER FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG.
- 3.5.3 ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG WERDEN NUR MASCHENDRAHTZÄUNE UND HOLZLATTENZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX. 1.00 m ÜBER DER GELÄNDE-OBERFLÄCHE ZUGELASSEN.

4.0.0 H I N W E I S ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 4.0.1 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ALLERSHAUSEN IST IN DER JEWELIS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.
- 4.0.2 STROMVERSORGUNG
DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILER-SCHRÄNKE AN DAS VERSORGNUNGSNETZ DER EVUR (ENERGIEVERSORGNUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN.
DIE HAUSANSCHLUSSKABEL ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER DER STRASSEN-SEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.
DIE VERTEILERSCHRÄNKE DER ISAR- AMPERWERKE AG UND DER BUNDESPOST WERDEN ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT IN DIE ZÄUNE INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
- 4.0.3 WASSERVERSORGNUNG UND GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG
SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGUNG AN DIE ZENTRALE WASSER-VERSORGNUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.
DAS ABWASSER IST IM MISCHSYSTEM ABZULEITEN. REGENWASSER IST ZU VERSICKERN. ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN.
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 ff) ERSTELLT WERDEN.

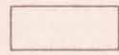
GEGEN DIE HOHEN GRUNDWASSERSTÄNDE IST JEDES BAUVORHABEN ZU SICHERN.
DIE HOHEN GRUNDWASSERSTÄNDE SIND ÖRTLICH DURCH SCHÖRFGRUBEN ZU ERMITTELN.
ÖL- UND GASTANKS SIND GEGEN AUFTRIEB ZU SICHERN.

VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ
- 4.0.4 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN - DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 AUSZUBILDEN.
DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHENEN.
IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELEDESTELLEN EINZURICHTEN.
ALS FEUERMELEDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE FERNSPRECHSTELLEN.
- 4.0.5 DENKMALPFLEGE
DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE MACHT DARAUFG AUFMERKSAM, DASS BODEN-DENKMÄLER DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DschG. UNTERLIEGEN UND DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN MÜSSEN.
DIE BAUANTRAGSTELLER SIND HIERVON ZU UNTERRICHTEN.

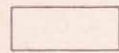
FESTSETZUNGEN FÜR DEN GRÜNORDNUNGSTEIL

5.0.0

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



PRIVATES GRÜN - HAUSGÄRTEN



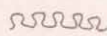
VORH. OFFENE VORGÄRTEN



VORH. BÄUME



VORH. STRÄUCHER



VORH. THUJEN-HECKE



GEPLANTE BÄUME



GEPLANTE STRÄUCHER



VORH. BÄUME ZU ERHALTEN

1 KASTANIE StU CA. 2.70 m HÖHE CA. 15 - 20 m

2+3 BIRKEN StU CA. 1.10 m HÖHE CA. 12 - 15 m

4 AKAZIE StU CA. 1.50 m HÖHE CA 12 m

ALLE BÄUME SIND FACHMÄNNISCH AUSZUSCHNEIDEN BZW.
AUSZUHOLZEN.

5.1.0

PFLANZUNGEN IM PRIVATEN BEREICH, HAUSGÄRTEN

KLEINBÄUME



CARPINUS BETULUS

HAINBUCH



BETULA VERRUCOSA

BIRKE



SORBUS AUCUPARIA

EBERESCH

PFLANZQUALIFIKATION: SOLITÄR 3 x VERPFLANZT MIT BALLE
HÖHE 2.50-3.00 m

PFLANZDICHTE, STANDORT U. STÜCKZAHL LT. FREIFLÄCHENGESTALTUNGS-
PLAN

STRAUCHPFLANZUNGEN

AMELANCHIER CANADENSIS	FELSENBIERNE
CORNUS ALBA "SIBIRICA"	HARTRIEGEL
COTONEASTER IN ARTEN	MISPEL
RIBES SANGUINEUM	ZIERJOHANNISBEERE
KOLKWITZIA AMABILIS	KOLKWITZIE
SPIRAEA IN ARTEN	SPIERE
SYRINGA IN ARTEN	FLIEDER
WEIGELA IN ARTEN	WEIGELIE
CORNUS MAS	KORNELKIRSCH
VIBURNUM OPULUS "STERILE"	SCHNEEBALL

PFLANZQUALIFIKATION: BÜSCHE 2 x VERPFLANZT, HÖHE 1.00-1.50 m

PFLANZDICHTE: 1-3 STÜCK ODER 5 STÜCK EINER ART

PFLANZABSTAND: 1.00-1.50 m

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.2.0

PRIVATES GRÜN

FÜR DEN BEREICH DES HAUSGARTENS SIND DIE PFLANZARTEN.
S. PFLANZUNGEN IM PRIVATEN BEREICH) EMPFEHLUNGEN,
DER HAUSGARTEN IST NACH FREIER WAHL EINZUGRÜNEN.
ES IST AUF DIE VERWENDUNG VON ROTLAUBIGEN GEHÖLZEN
UND AUF LEBENSBAUMHECKEN (THUJA) ZU VERZICHTEN. DIE
HECKEN DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 2.00 m GEHALTEN WERDEN.
AB 200 m² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE WIRD ZUSÄTZLICH EIN LAUB-
BAUM, AUCH OBSTBAUM VERLANGT. DER OBSTBAUM KANN NUR
HALB- ODER HOCHSTAMM AUF SÄMLINGSUNTERLAGE SEINE FUNK-
TION ERFÜLLEN. ZWERGOBSTBAUM IST DAFÜR UNGEEIGNET.

5.3.0

ZEITPUNKT DER PFLANZUNG

DIE FESTGESETZTEN BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN SOLLEN
IM PRIVATEN BEREICH INNERHALB 1 1/2 JAHRE NACH
BEZUGSFERTIGKEIT ABGESCHLOSSEN SEIN.

5.4.0

SCHUTZ DES OBERBODENS

BEI BAULICHEN UND SONSTIGEN VERÄNDERUNGEN DES
GELÄNDES IST DER OBERBODEN SO ZU SCHÜTZEN, DASS
JEDER ZEIT ZUR GARTENANLAGE ODER SONSTIGEN KULTUR-
ZWECKEN VERWENDET WERDEN KANN.
ER IST IN SEINER GANZEN STÄRKE ABZUHEBEN UND
IN MIETEN MIT 3 m BASISBREITE UND MAX. 1.50 m
HÖHE ZU LAGERN.
BEI LÄNGERER LAGERUNG IST DIE OBERFLÄCHE DER MIETEN
MIT LEGUMINOSENMISCHUNG EINZUSÄEN.

6.0.0 VERFAHRENSVERMERKE

6.1.0 DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 06.08.1989 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.



ALLERSHAUSEN, DEN 12.01.2000
.....
POPP
1. BÜRGERMEISTER

6.2.0 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 20.11.1995, 05.11.1996, 01.04.1999 WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEM. §3 ABS.2 BauGB IN DER ZEIT VOM 01.12.1999 BIS 15.12.1999 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ZEITGLEICH WURDEN DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE BETEILIGT.



ALLERSHAUSEN, DEN 12.01.2000
.....
POPP
1. BÜRGERMEISTER

6.3.0 DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 20.11.1995, 05.11.1996, 01.04.1999, 21.12.1999 DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. §10 BauGB IN DER FASSUNG VOM 21.12.1999 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



ALLERSHAUSEN, DEN 12.01.2000
.....
POPP
1. BÜRGERMEISTER

6.4.0

DER BEBAUUNGSPLAN IST AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE ENTWICKELT UND BEDARF DAHER KEINER GENEHMIGUNG.



ALLERSHAUSEN, DEN 12.01.2000

.....
POPP

1. BÜRGERMEISTER

6.5.0

DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 23.12.1999.
DABEI WURDE AUF DIE RECHTSFOLGEN DER §§ 44 UND 215 BauGB
SOWIE AUF DIE EINSEHBARKEIT DES BEBAUUNGSPLANES HINGEWIESEN.
MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 12 BauGB
IN KRAFT.

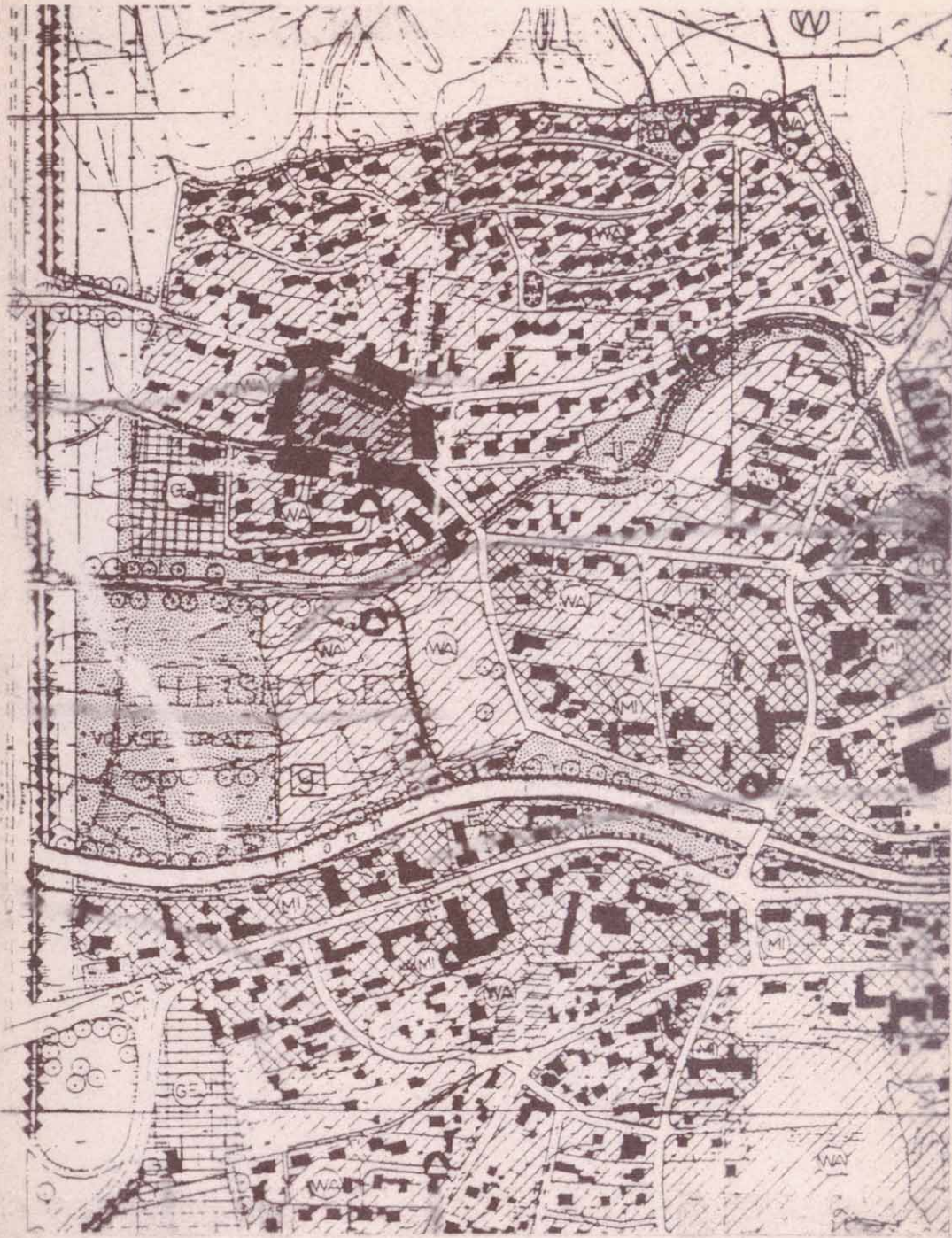


ALLERSHAUSEN, DEN 12.01.2000

.....
POPP

1. BÜRGERMEISTER

GEMEINDE ALLERSHAUSEN
ALLERSHAUSEN DEN 20.11.1995



LAGEPLAN

M 1:5000

GEMEINDE

ALLERSHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

BEBAUUNGSPLAN

"KOHLSTATTFELD 1A"

BEBAUUNGSPLAN

M. 1/1000

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF

20.11.1995

GEÄ.: 05.11.1996

GEÄ.: 01.04.1999



PETER WACKER
ARCHITEKT



1. BÜRGERMEISTER

ARCHITEKT

—

STADTPLANER

DIPL. ING.

PETER WACKER

BAHNHOFSTR. 3 85405 NANDLSTADT

TEL. 08756/96050 FAX. 08756/960522